

**АКТ
государственной историко-культурной экспертизы**

**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по
адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20**

г. Казань, г. Ижевск

от 29 мая 2024 года

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Дата начала проведения экспертизы	22 мая 2024 года
Дата окончания проведения экспертизы	29 мая 2024 года
Место проведения экспертизы	г. Казань, г. Ижевск
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «КАЗПРОМ» (сокращенное наименование – ООО «КАЗПРОМ»); Юридический / фактический адрес: 115172, г. Москва, улица Народная, дом 8, этаж 4, помещение V, комната 3 ИНН 7720359117; КПП 770501001
Исполнители экспертизы (аттестованные эксперты по проведению государственной историко-культурной экспертизы)	О.Н. Авксентьева (г. Казань); Н.П. Девятова (г. Ижевск); Н.Н. Хафизова (г. Казань).

Сведения об экспертах.

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Авксентьева Ольга Николаевна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектура
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	35 лет
Место работы и должность	Нет, член Научно-методического совета по культурному наследию при Комитете Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 №2121:

экспертизы с указанием объектов экспертизы	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u> - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ.
--	--

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Девятова Нина Павловна
Образование	Высшее
Специальность	История
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	42 года
Место работы и должность	Нет, член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК»
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.07.2023 №2176: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документ, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным

	объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее- Федеральный закон №73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия</u>
--	--

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Хафизова Наиля Наилевна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектура
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	16 лет
Место работы и должность	Главный архитектор проекта, Казанский федеральный университет
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.03.2023 № 679 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u> - проектная документация на проведение

	работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.
--	---

Ответственность экспертов.

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Авксентьевой Ольги Николаевны, ответственного секретаря Девятовой Нины Павловны и члена комиссии Хафизовой Наиلى Наилевны, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя, или третьих лиц.

Основание для проведения экспертизы.

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- Закон Волгоградской области от 01.07.2009 № 1908-ОД «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Волгоградской области»;
- Постановление Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 № 62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13 ноября 2015 г. №17112-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в. (Волгоградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», номер объекта в реестре- 341510321860005;
- Приказ комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 09 апреля 2024 г. № 29-н "Об утверждении границ и режимов использования территории объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград и Иловлинского района Волгоградской области", Приложение №1;
- Приказ Комитета культуры Волгоградской области от 14 октября 2015 года N 01-20/429 «Об утверждении границ зоны охраны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом купеческий (военная комендатура)", кон. XIX в., г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Огарева, 20, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон»;
- Договоры на оказание услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, заключенные между ООО «КАЗПРОМ» и экспертами О.Н. Авксентьевой (договор № КП24-90 от 02.05.2024 г.), Н.П. Девятовой (договор № КП24-89 от 02.05.2024 г.) и Н.Н.Хафизовой (договор № КП24-91 от 02.05.2024 г.).

Объект экспертизы.

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20».

Разработчик Проекта: Д.С. Пономарев (г. Волгоград).

Цель экспертизы.

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20 и требований к градостроительным регламентам в границах зон его охраны, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20», разработанной в 2024 году.

Перечень документов, представленных заявителем (заказчиком экспертизы).

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20» (далее *Проект, проект зон охраны*) представлена в следующем составе:

Том 1. Обосновывающая часть Проекта.

1. Введение.
2. Краткая программа историко-культурных исследований.
3. Исходная документация.

4. Материалы историко-культурных исследований:

Материалы историко-культурных исследований:

- место проведения исследований; - адрес объекта культурного наследия в соответствии с актом о постановке на государственную охрану и современный адрес в случае его изменения;
- датировка, включающая одну или две даты, обозначающие период, за который возник первоначальный объём объекта культурного наследия;
- краткие исторические сведения о строительстве и функционировании рассматриваемого объекта культурного наследия, а также исторических событий, связанных с ним; - библиография;
- сведения о перестройках и утратах, изменивших первоначальный облик объекта, оценка сохранности первоначального облика объекта;
- сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, обладающих признаками объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории, об установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия;
- архивные карты и фотографии;
- схема фотофиксации;
- фотофиксация объекта культурного наследия и его градостроительного окружения.

5. Историко-культурный опорный план.

- материалы историко-культурного опорного плана (графическая часть);
- пояснительная записка.

6. Историко-градостроительные исследования.

- градостроительное и ансамблевое значение Объекта, основные габариты, схема локальных промеров;
- ситуационный план землепользования с указанием границ современного землепользования;
- схема функционального зонирования с учётом генерального плана и правил землепользования и застройки поселения;

- анализ особенностей сложившейся структуры землепользования и современной градостроительной ситуации;
- анализ действующей градостроительной документации.

7.Ландшафтно-визуальный анализ.

- анализ ландшафтно-визуального восприятия объекта культурного наследия;
- схема бассейна визуального восприятия.

8.Обоснование проектных предложений.

9. Заключение.

Том 2. (Утверждаемая часть Проекта).

1.Введение.

2.Пояснительная записка.

3.Материалы для утверждения проекта зон охраны ОКН

- Проект приказа комитета государственной охраны ОКН Волгоградской области;
- Приложения к приказу
- приложение 1.

Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20;

- приложение 2.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охран объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20.

Экспертная комиссия, рассмотрев состав Проекта, отмечает, что его состав, соответствует требованиям, предъявляемым Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 к разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия, включает обосновывающую (Том 1) и утверждаемую (Том 2) части.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, отсутствуют.

Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено изучение материалов Проекта, в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- Соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- Обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения в сложившемся историко-градостроительном и природном его окружении;
- Научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- Рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- Проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (нормативно-правовых актов, документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;
- Проведены консультации с разработчиком проекта;
- Осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- Экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- Оформлены результаты экспертизы в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Экспертной комиссией установлено, что Проект разработан на основании:

- Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
- Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- ГОСТР 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 №353 (ред. от 19.04.2022) «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году»;
- Федерального закона от 11.06.2021 г. №170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 29.11.2021 №2082 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28.07.2020 №1126»;
- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) от 23 мая 2022 г. №-П/0192, зарегистрированного Минюстом РФ № 70132 от 19.09.2022 г. «Об особенностях осуществления лицензирования геодезической и картографической деятельности в 2022 году»;
- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) от 26.07.2022 №п/0292 (зарегистрированного Минюстом РФ № 70233 от 26.09.2022) «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых

природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» (вступил в силу 1 марта 2023 года);

- Постановления Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;

- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;

- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Постановления Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 № 62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»;

- Приказа Министерства культуры Российской Федерации от 13 ноября 2015 г. №17112-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в. (Волгоградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», номер объекта в реестре- 341510321860005;

- Приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 09 апреля 2024 г. № 29-н "Об утверждении границ и режимов использования территории объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград и Иловлинского района Волгоградской области", Приложение №1;

- Приказа Комитета культуры Волгоградской области от 14 октября 2015 года N 01-20/429 «Об утверждении границ зоны охраны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом купеческий (военная комендатура)", кон. XIX в., г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Огарева, 20, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон»;

а также с учетом:

- Паспорта объекта культурного наследия, учетной карточки объекта культурного наследия, технического паспорта БТИ,

- Приказа комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 5 апреля 2022 г. № 103 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой купеческий (военная комендатура)", расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Огарева, 20;

- Правил землепользования и застройки городской округ Волгоград;

- Публичной кадастровой карты (границы земельных участков, прошедших кадастровый учет).

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, представленные в составе обосновывающей части Проекта (Том 1).

«Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, был поставлен на государственную охрану постановлением Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 № 62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»; в соответствии с п.3 ст.64 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ объект отнесен к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (*далее - реестр*); приказом Министерства культуры РФ от 13 ноября 2015 г. №17112-р объект зарегистрирован в реестре и ему присвоен номер - 341510321860005, вид объекта – памятник (*далее - объект культурного наследия, Объект*).

Предмет охраны Объекта утвержден приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 5 апреля 2022 г. № 103 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой купеческий (военная комендатура)", расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Огарева, 20.

Границы территории Объекта утверждены приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 09 апреля 2024 г. № 29-н "Об утверждении границ и режимов использования территории объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград и Иловлинского района Волгоградской области", Приложение №1, учитывались при разработке новых зон охраны Объекта.

Зоны охраны Объекта утверждены приказом Комитета культуры Волгоградской области от 14 октября 2015 года N 01-20/429 «Об утверждении границ зоны охраны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом купеческий (военная комендатура)", кон. XIX в., г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Огарева, 20, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон». Действующий состав зон охраны включает охранную зону (ОЗ) и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Настоящим Проектом, согласно п. 21 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, вносятся изменения в действующие границы зон охраны и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта путем разработки нового проекта зон его охраны (Проект), являющегося предметом настоящего рассмотрения.

Основанием по вносимым изменениям в действующие границы зон охраны Объекта стали новые утвержденные границы его территории, а также новые сведения, полученные в ходе историко-культурных исследований и анализа действующих зон его охраны. В новые границы зон охраны Объекта вошли дополнительные территории, ранее не включенные в зоны его охраны, но необходимые, по мнению автора, что также поддерживается экспертами, для обеспечения сохранности Объекта в сложившемся историко-градостроительном его окружении в полной мере.

В границах исследуемой территории находятся иные объекты культурного наследия регионального значения и в отношении которых приняты следующие решения:

1) **«Дом жилой», нач. XX в., расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Клинская, д. 37;** номер объекта в реестре-341610417630005.

Границы территории утверждены приказом комитета культуры Волгоградской области от 7 августа 2015 г. N 01-20/286 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Клинская, 37, и установлении правовых режимов использования территории».

Зоны охраны утверждены приказом Комитета культуры Волгоградской области от 14 октября 2015 г. N 01-20/423 «Об утверждении границ зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Клинская, 37, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон».

2) **«Жилой дом извозчика Гончарова (Жилой дом)», 1880 г., расположенный по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Клинская, 39а;** номер объекта в реестре-341410128990005.

Границы территории установлены приказом Министерства культуры Волгоградской области от 25 июня 2013 года N 01-20/202 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом извозчика Гончарова/Жилой дом", 1880 г., расположенного по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Клинская, 39а, и установлении правовых режимов использования территории».

Зоны охраны указанного объекта не установлены.

3) **«Дом жилой (База военторга)», кон. XIX в., расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Клинская, д. 39;** номер объекта в реестре - 341410126490005.

Границы территории утверждены приказом Министерства культуры Волгоградской области от 25 июня 2013 г. N 01-20/211 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой (база военторга)", кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Клинская, 39, и установлении правовых режимов использования территории».

Зоны охраны указанного объекта не установлены.

4) **«Здание бывшего совнархоза», 60-е годы XX в., расположенный по адресу Волгоградская область, г. Волгоград, Ворошиловский район, ул. Ковровская, 24.**

Границы территории утверждены приказом комитета культуры Волгоградской области от 7 августа 2015 года N 01-20/289 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Здание бывшего совнархоза", 60-е годы XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Ворошиловский район, площадь Советская, и установлении правовых режимов использования территории».

Зоны охраны объекта утверждены приказом Комитета культуры Волгоградской области от 1 декабря 2015 года N 01-20/480 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Здание бывшего совнархоза", 60-е годы XX в., г. Волгоград, Ворошиловский район, площадь Советская, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон».

Принятые решения в отношении указанных выше объектов культурного наследия (наличие утвержденных границ их территорий и границ зон их охраны) учитывались разработчиком Проекта при разработке зон охраны в отношении рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная

комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20.

Иные объекты культурного наследия, за исключением указанных выше, а также выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, в границах рассматриваемой территории отсутствуют.

Особо охраняемые природные территории (ООПТ), в границах рассматриваемой территории, отсутствуют.

Характеристика обосновывающей части Проекта.

При разработке обосновывающей части Проекта был проведен анализ всех ранее принятых решений в отношении рассматриваемого Объекта и иных объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории.

Обосновывающая часть Проекта, включает:

- Сведения по объекту культурного наследия регионального значения (краткая историческая справка).
- Материалы историко-культурных исследований, включающие историко-архивные и библиографические исследования, историко-градостроительные исследования, ландшафтно-визуальный анализ.
- Анализ существующей градостроительной ситуации в окружении Объекта, анализ действующих документов градостроительного регулирования в границах рассматриваемой территории.

Указанные выше материалы содержат текстовые, иллюстративные и графические сведения, необходимые и достаточные для проведения оценки по предлагаемым решениям. Графическая часть выполнена на актуальной топографической съемке.

Краткие исторические сведения по развитию рассматриваемой территории, рассматриваемому объекту культурного наследия и его краткое описание.

Объект культурного наследия регионального значения ««Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположен в части города, называвшейся в XIX веке «Зацарицынской», т.е. находящейся за рекой Царицей (приток в нижнем течении реки Волги).

До середины XIX века развитие города Царицына (ныне Волгограда) мало чем отличалось от развития других городов Нижнего Поволжья. Со строительством во второй половине XIX века железнодорожной ветки город становится важным транспортно-торговым центром.

По утвержденному плану 1820 года город состоял из двух обособленно развивавшихся районов, разделенных поймой реки Царицы, - Старого города и Нового города или Зацарицынского форштадта.

Новый город стал формироваться в XVIII веке, когда два года подряд - в 1727 и 1728 годах - сильные пожары уничтожили значительную часть строений деревянного Царицына. Пострадавшим от пожара выделили землю для строительства домов за рекой Царица. Так образовалась зацарицынская часть города - современный Ворошиловский район Волгограда, где селились в основном ремесленники и волжские казаки.

Зацарицынский форштадт застраивался согласно генеральному плану Царицына 1820 года и имел регулярную планировочную структуру - улицы шли перпендикулярно и параллельно береговой линии. Новый город соединялся с центральной частью двумя мостами через реку Царицу и ограничивался естественными преградами - реками Волгой, Царицей, отрогами реки Ельшанки. В центре Зацарицынского форштадта располагалась

торговая площадь с церковью Вознесения Господня. Поначалу раскрывавшаяся на Волгу Зацарицынская (Базарная) площадь, впоследствии была обстроена торговыми лавками и складами.

До середины XIX века расположенные по разным берегам реки Царицы Старая и Новая Зацарицынская части города развивались изолированно, вытягиваясь вдоль Волги. Этому способствовал не столько рельеф местности, сколько экономические условия. Долгое время город специализировался только на кустарных и рыбных промыслах и выполнял преимущественно функцию торгово-перевалочного пункта между Волгой и Доном.

Рассматриваемая часть Зацарицынского форштадта именовалась «Таганы». С середины XIX века, наряду с общим ростом населения наблюдался приток в город и татар, которые приезжали сюда из Самары, Саратова, Астрахани и других городов в поисках работы. В 1908 году мусульманское население города превысило 3000 человек.

Таганы начинались от реки Царицы, проходили по улицам Ростовская, Ковровская, Козьмодемьянская, Елецкая, граничили с железнодорожным полотном. Здесь располагались небольшие частные здания. Само слово «таганы» имеет тюркское происхождение и означает буквально «железная подставка для котла» – треножник, который татары использовали в качестве своеобразной походной кухни.

Одним из крупных купцов был Невметтула Амерханов, родился он в Саратовской губернии и приехал в Царицын на заработки. Занимался он кожевенным производством. Дело пошло в гору. Амерханов вскоре открывает небольшое кожевенное производство и мыловарню, держал мясные склады в Царицыне. Вскоре был причислен к купеческому сословию II гильдии.

В начале 60-х годов XIX века Амерханов приобрёл «дворовое место» и начал планомерную застройку, при этом выделив на своём участке место под строительство не только жилья, но и мечети и медресе. Земельный участок функционально был разделён на 2 части. На территории купеческой городской усадьбы располагался жилой дом с хозяйственными постройками, на второй части участка с разрешения царицынского городского головы Мельникова Ивана Васильевича, была возведена мечеть, по образцу имеющихся в Казани.

Застройка усадьбы шла поэтапно, что также просматривается как по документам, так и по результатам натурных исследований сохранившихся построек.

Вместе с мечетью Невметтула Амерханов основал в квартале в границах улиц: Елецкой (ныне ул. Огарёва), Клинской и Козловской и магометанскую школу для мальчиков - медресе. Известно, что в медресе обучались до 50 мальчиков в осенний и зимний периоды. Однако, на сегодняшний день точно не известно, где именно располагалась школа-медресе, есть версии, что находилась на территории городской усадьбы Амерханова, в состав которой входил и дом Огарёва, 20. Однако этот вопрос нуждается в уточнении и дополнительных исследованиях.

К 1869-1870 гг. все здания на территории купленного земельного участка были возведены. Отдельные перестройки зданий и пристройки к ним выполнялись до начала XX века. Продолжателем дела отца стал и его сын – Амерханов Башир Невметтулович (1847 г. рождения, умер во время голода в 1920-х годах.).

Особое внимание заслуживает строительство мечети, ее строительство было завершено в 1869 году. Здание было деревянное, но к концу XIX столетия его обложили кирпичом. С архитектурной точки зрения мечеть была выполнена в царицынском стиле, важным отличием её от других царицынских зданий был деревянный минарет. Здание одноэтажное с вальмовой крышей, михраб в виде формы полукруглой апсиды. Сохранились архивные материалы, дающие точное местоположение мечети и представление о ее внешнем облике.

После революции все мясные, пушные, кожевенные склады и дом Амерханова, были национализированы. Ему, его жене и пяти детям были выделены комнаты на втором

этаже родного дома. Первый этаж сдавался под жильё. Медресе было переоборудовано под общежитие учителей школы им. Нариманова.

Соборная мечеть фактически перестала функционировать в 1937 году, когда по обвинению в контрреволюционной и националистической деятельности был расстрелян имам Исмаил Хансуваров, ранее бывший учителем медресе. Официально мечеть была закрыта в 1939 году, что подтверждается архивными документами.

В годы Сталинградской битвы здания мечети и усадьбы были значительно повреждены. Восстановление части зданий посчитали нецелесообразным и в ходе восстановления города они были разобраны. Так, было разобрано здание мечети, здание, располагавшееся восточнее на том же участке, что и мечеть, а также постройка в северо-восточной части городской усадьбы.

В 1943 году участок со всеми постройками был передан Сталинградскому комендантскому управлению. До 2017 года в жилом купеческом доме размещалась военная комендатура.

За время эксплуатации комплекса зданий были выполнены поздние пристройки, вносились изменения в существующие строения. Одна из построек серьезно пострадала в результате пожара в начале 2000-х годов. С 2017 года военная комендатура съехала, участок заброшен, здания не эксплуатируются.

В настоящее время планируется реставрация объекта культурного наследия, а также реконструкция сохранившихся исторических зданий с последующим их приспособлением для современного использования.

Территория в окружении Объекта в значительной мере, с момента начала ее освоения во второй половине XIX века, коренным образом изменилась. На месте бывших построек появились многоквартирные жилые дома от 5-10 этажей, которые вплотную подошли как к Объекту, так и к территории, где ранее располагалась мечеть. Ряд исторических построек находятся практически в руинированном состоянии. Вопрос восстановления ранее утраченной мечети на сегодня не рассматривается.

Описание объекта культурного наследия.

«Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, представляет собой 2-х этажное «Г» образное в плане здание с фасадами выполненными из красного лицевого кирпича по скатной крышей. Застройка дома и прилегающих к нему дворовых построек осуществлялась поэтапно, что подтверждается документально и по результатам визуального его осмотра Объекта. Архитектурный облик жилого дома решён в стиле эклектики. Форма крыши – вальмовая, покрытие – металлические профилированные листы. Габариты здания в плане: 20,0х17,0 м.

Первый этаж фасада здания значительно отличается от второго по степени проработки и наличия декоративных элементов. Декор первого этажа более скромный, второй этаж насыщен декоративными элементами и более детальной проработкой этих элементов.

Бывшее медресе, примыкающее к основному дому, расположено в глубине двора. В настоящее время здание находится в руинированном состоянии: утратило крышу и стены второго этажа (сохранилась только одна наружная стена 2-го этажа). Габариты здания в плане: 22,6х11,5 м. В кладке одной из стен 1 этажа дворового юго-восточного фасада видны вставки из силикатного кирпича.

Протяжённая хозяйственная постройка также расположена со стороны двора, торцевыми фасадами примыкает к медресе и к одноэтажному флигелю по ул. Огарёва. Северо-западный фасад - подлинный (из красного кирпича кон. XIX в. - нач. XX в.), Девять верхних рядов фасада в 1950-1960-е гг. переложены силикатным кирпичом. Первый этаж дворового юго-восточного фасада выполнен из подлинного красного кирпича кон. XIX в. - нач. XX в., второй этаж выполнен из силикатного кирпича. Оба торцевых фасада с щипцовыми фронтонами выполнены из силикатного кирпича. На

обоих фасадах рамы оконных проёмов середины XX века. Кирпичные перемычки оконных проёмов утрачены. Со стороны двора пристроены многочисленные входные группы и пристройки, находятся в руинированном состоянии. Габариты здания в плане: 25x7,0 м.

Хозяйственная постройка, примыкающая к торцу жилого дома купца Амерханова. Здание руинировано. Сохранился лишь кирпичный фасад с юго-восточной стороны. Габариты здания в плане: 13,0 x 10,0 м.

Флигель со стороны ул. Огарёва, примыкающий к торцу жилого дома купца Амерханова. Здание флигеля построено в конце XIX – начале XX века. Прямоугольное в плане здание под двускатной крышей, с поздней пристройкой со стороны двора на всю длину флигеля. Габариты здания в плане: 13,0x7,0 м.

За время эксплуатации здания в качестве военной комендатуры, произошли значительные изменения как внешне, так и во внутренней планировочной его организации, другими словами, первоначальная планировка здания не сохранилась.

Специалистами выделены следующие изменения на Объекте:

- изменена первоначальная внутренняя перепланировка помещений;
- заменена часть деревянных оконных рам 2-го этажа юго-западного и юго-восточного фасада на пластиковые;
- неоднократно менялось входное крыльцо со стороны ул. Огарёва;
- заложены ряд оконных проёмов;
- произведена замена кровли из шифера на металлический профилированный лист;
- со стороны двора сделаны многочисленные разновременные пристройки различного назначения.

Таким образом, комплекс указанных выше зданий, входящих в состав бывшей усадьбы, имеет ряд серьезных утрат. Объект подлежит реставрации с последующим его приспособлением для современного использования.

Составление Историко-культурного опорного плана, результаты натурных исследований и ландшафтно-визуальный анализ, анализ особенностей сложившейся структуры землепользования и современной градостроительной ситуации в границах рассматриваемой территории.

Результаты историко-культурных исследований, включающих, в том числе, анализ всех ранее принятых решений как в отношении рассматриваемого Объекта, так и в отношении иных объектов культурного наследия, расположенных на смежных от него территориях и указанных выше, стали основанием для обобщения собранных сведений и графического их отображения на Историко-культурном опорном плане.

Объект, благодаря своему местоположению, участвует в формировании застройки «красной линии» улицы Огарева. Улица Клинская, на которую ранее выходил главный вход на территорию городской усадьбы Амерханова в настоящее время не сохранилась. От застройки данной улицы сохранились отдельные строения, находящиеся сегодня в руинированном состоянии. Они расположены в противоположной от объекта, восточной части квартала, образованного улицами Огарева, Козловской и Академической. Прямой связи между указанной застройкой и рассматриваемым объектом культурного наследия нет, поэтому они рассматриваются как нейтральная застройка относительно Объекта.

Периметр квартала, в границах которого расположен рассматриваемый Объект, застроен 5-10 этажными современными зданиями (многоквартирные жилые дома), возведенными во второй половине XX-века, то есть относятся к советскому периоду. По своей высоте является диссонирующей по отношению к Объекту.

К нейтральной застройке по отношению к Объекту отнесены здания 50-х годов постройки и расположенные вдоль улиц Огарева и Козловской. Данные здания имеют сходную высоту с Объектом, а также стилистику их внешнего решения.

Северо-западная часть участка бывшего имения Амерханова в 1940-е годы полностью утратила свою первоначальную историческую застройку кон. XIX- нач. XX века. В настоящее время частично на месте утраченных исторических зданий, возведен 9-этажный жилой дом (1979 год постройки). На месте, на котором располагалась мечеть, были возведены постройки, ранее находившиеся в ведении военной комендатуры, по всей территории проложены подземные инженерные сети.

На месте не сохранившейся после войны Г-образной постройки, входившей в состав усадьбы (возможно, торговая лавка либо конюшня), в послевоенное время был сооружен подземный резервуар с надземным сооружением. Часть участка в свое время была занята двором детского сада и нестационарными сооружениями – гаражами.

Таким образом, историческая градостроительная среда Объекта, за весь период XX века, трансформировалась и в корне изменилась. На сегодня окружение Объекта представлено разновеликими по масштабу зданиями в основном жилого назначения. Историческая застройка, относящаяся к XIX веку, то есть к датам формирования Объекта, включая мечеть, была утрачена. Исторические здания, датируемые XIX веком, входят в состав Объекта и составляют предмет его охраны.

Анализ сложившейся структуры землепользования в границах рассматриваемой территории.

В соответствии с информацией с портала «Публичная кадастровая карта» объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположен по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, в кадастровом квартале 34:34:050036. При этом сохранившиеся здания усадьбы Амерханова находятся в границах кадастрового участка 34:34:050036:3 (категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование участка – «военный городок»).

Непосредственно к территории объекта примыкают земельные участки 34:34:050036:413 (разрешенное использование - для эксплуатации многоквартирного жилого дома) и 34:34:050036:419 (разрешенное использование - для эксплуатации многоквартирного жилого дома).

На расстоянии менее 100 метров от границ объекта и в визуальной связи с ним находятся участки: 34:34:050036:5 (разрешенное использование участка – «для размещения административно-управленческих и общественных объектов»); 34:34:050029:5 (разрешенное использование участка – «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»); 34:34:050036:2 (разрешенное использование участка – «для эксплуатации административного четырехэтажного кирпичного здания»), 34:34:050036:400 разрешенное использование - занимаемого многоквартирным домом).

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположен в зоне застройки объектами общественно-делового и жилого назначения на территории исторического центра Волгограда.

Анализ документов градостроительного планирования, действующих в границах рассматриваемой территории.

Согласно Генерального плана города Волгограда (утвержден решением Волгоградской городской Думы от 29 июня 2007 года №47/1112 «Об утверждении Генерального плана Волгограда» (с изменениями на 22 марта 2023 года)) и Правил землепользования и застройки города Волгограда (утверждены решением Волгоградской городской Думы от 21 декабря 2018 года №5/115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград» (с изменениями на 16 августа 2023 года)) (далее – ПЗЗ) Объект и прилегающие к нему территории вошли

в границу территориальной зоны: Д1 - зона объектов общественно-делового и жилого назначения на территории исторического центра Волгограда.

В составе Проекта даны выписки их действующих ПЗЗ, включающих фрагмент карты градостроительного зонирования рассматриваемой территории и выписку видов разрешенного использования действующих в границах территориальной зоны Д1.

Виды разрешенного использования, действующие в границах Д1, не входят в противоречие по условиям обеспечения сохранности Объекта, приняты во внимание.

Ландшафтно-визуальный анализ.

Ландшафтно-визуальный анализ объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20 проводился по результатам натурных исследований, выполненных в 2024 году.

Итогом данных исследований стали:

- составление пояснительной записки;
- Схемы бассейна визуального восприятия Объекта;
- Схема фотофиксации и альбом фотофиксации, дающих наглядное представление об Объекте, текущем его техническом состоянии, о сложившемся окружении Объекта.

Как уже указывалось выше, объект культурного наследия расположен в окружении современной застройки, часть из которой представлено многоквартирными жилыми домами средней и высокой этажности.

Современная застройка вплотную подошла к Объекту. В настоящее время юго-восточный фасад здания, на котором исторически располагался главный вход в усадьбу, фактически примыкает к 5-этажному жилому дому на расстоянии около 1 м. и не доступен для наблюдения. Указанный 5-этажный дом находится в непосредственной близости от Объекта и оказывает непосредственное влияние на его визуальное восприятие. Данный 5-ти этажный дом не был включен в зоны охраны Объекта, что по мнению авторов Проекта является не верным и также поддерживается экспертами.

Бассейн наиболее благоприятного зрительного восприятия Объекта обеспечивается со стороны ул. Огарева, а также со стороны внутриквартальной территории (в утвержденных границах территории Объекта), а также фрагментарно на внутриквартальной территории открытой для обзора памятника.

Центральная часть бассейна видимости, обозначенная на схеме как зона наилучшего зрительного восприятия объекта, образует участок прилегающей территории, имеющий наиболее полное визуальное раскрытие на Объект. Конфигурация зоны наилучшего зрительного восприятия объекта продиктована возможностью наблюдателя четко видеть здание, при этом сохраняя представление о масштабе, ясно различая детали объемно-пространственных и декоративных решений здания.

Современная многоэтажная застройка: 10 этажного дома по ул. Козловской, 25 и 17-и этажного дома по ул. Козловской, 16А, является по отношению к Объекту визуально диссонирующей.

Таким образом, в целом рассматриваемый при проектировании участок характеризуется:

- спокойным рельефом участка городской застройки;
- организованным озеленением и благоустройством территории;
- бассейн видимости объекта культурного наследия значительно ограничен позднейшей окружающей застройкой;
- визуальным восприятие объекта в контексте окружающей застройки второй половине XX века; отсутствие визуальной связи с природными объектами.

Итогом выполнения обосновывающей части Проекта стали:

- Составление краткой исторической справки, обобщающей имеющиеся и новые сведения по объекту культурного наследия регионального значения;
- Результаты натурных исследований, материалы которых сопровождаются соответствующими картами-схемами и текущей фотофиксацией объекта культурного наследия и окружающей его среды;
- Анализ документов землеустройства и действующих документов градостроительного планирования (Генерального плана и правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград).

Итогом стали составление: «Историко-культурного опорного плана», «Схемы фотофиксации» и «Схемы бассейна визуального восприятия».

Утвержденные приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 09 апреля 2024 г. № 29-н "Об утверждении границ и режимов использования территории объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград и Иловлинского района Волгоградской области", Приложение №1, новые границы территории Объекта, а также дополнительные сведения, полученные в ходе историко-культурных исследований и указанные выше, стали основанием по внесению изменений в действующие границы зон охраны Объекта путем разработки нового проекта зон его охраны. При этом отмечается, что действующий состав зон охраны Объекта, включающий охранную зону (ОЗ) и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), в составе нового проекта зон его охраны, остается неизменным. Новым проектом зон охраны Объекта меняется конфигурация границ указанных зон его охраны, существенные дополнения вносятся в действующие требования к градостроительным регламентам, они конкретизируются и расширяются.

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта, отмечает, что ее состав, содержание текстовых и графических материалов отвечает требованиям, определенным Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Материалы обосновывающей части Проекта (Том 1) стали основанием для разработки утверждаемой части Проекта (Том 2), представленной в виде проекта нормативно - правового акта комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой купеческий (Военная комендатура)", кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

Характеристика утверждаемой графической и текстовой части Проекта.

На основании проведенных и указанных выше историко-культурных исследований, с учетом утвержденных границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20 согласно приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 09 апреля 2024 г. № 29-н "Об утверждении границ и режимов использования территории объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на

территории городского округа город-герой Волгоград и Иловлинского района Волгоградской области", Приложение №1, а также с учетом утвержденных границ территорий и зон охраны, установленных в отношении иных объектов культурного наследия, расположенных на смежной от него территории и указанных выше, настоящим Проектом предлагается установление границ зон охраны в отношении рассматриваемого Объекта в следующем их составе:

- **охранная зона (ОЗ);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка).**

В границу территории охранной зоны (ОЗ) вошли фрагменты территорий общего пользования (улицы Огарева и Козловская), обеспечивающие основное визуальное восприятие Объекта.

В границу территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка) вошли земельные участки, сопряженные с утвержденной границей территории Объекта и необходимые для обеспечения сохранности Объекта в сложившемся его окружении.

Установление зоны охраняемого природного ландшафта в отношении рассматриваемого Объекта не предусматривается, в виду отсутствия в его окружении ценного природного ландшафта.

Графическое описание границ зон охраны Объекта включает карты (схемы) с указанием границ зон охраны Объекта, текстовое и координатное их описание в местной системе координат (МСК 34 зона 1, метод определения координат характерных точек – «аналитический метод»); координатное описание границ зон охраны выполнено ООО «Кадастровый центр», имеющим соответствующую лицензию.

Иные объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, в предлагаемых границах зон охраны рассматриваемого Объекта, отсутствуют.

Экспертная комиссия, рассмотрев весь комплекс представленных материалов, отмечает, что предлагаемое установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20 в указанном выше составе зон его охраны не противоречит требованиям в области государственной охраны объектов культурного наследия, обосновано и может быть поддержано.

Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20.

1. Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20.

В границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Им. Огарева, 20, **запрещается:**

строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды), в том числе объектов инженерной инфраструктуры при необходимости;

применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов; замусоривание территории;

прокладка новых инженерных сетей (коммуникаций) наземным и надземным способом (за исключением электрических сетей и линий связи);

вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок;

изменение характера рельефа территории;

установка всех видов рекламных конструкций;

размещение опор базовых станций связи;

размещение нестационарных торговых объектов.

В границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, **разрешается:**

проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение существующих градостроительных (планировочных, типологических) характеристик историко-градостроительной среды;

организация архитектурной подсветки зданий, строений, сооружений, элементов благоустройства и озеленения;

снос объектов капитального строительства или их частей в порядке и на основании предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей (коммуникаций), прокладка новых инженерных сетей (коммуникаций) подземным способом (допускается прокладка электрических сетей и линий связи надземным способом);

капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов (дорог);

размещение остановочных павильонов по улицам Огарева и Козловская;

благоустройство территории, включающее:

- проведение работ по озеленению: сохранение существующих деревьев и кустарников, а также их санация (вырубка аварийных деревьев, обрезка крон), посадка новых деревьев с компактной кроной; разбивка газонов и цветников;

- установка малых архитектурных форм;

- создание комфортной среды для передвижения маломобильных групп населения;

- применение в покрытии пешеходной части дорог (тротуаров) и дорожек в скверах натуральных материалов или имитирующих их (тротуарная плитка) с использованием следующих цветов: все оттенки серого и бежевых цветов;

- ремонт существующих ограждений (забор), а также установка по границам, разделяющим пешеходную и проезжую часть дорог, нового просматриваемого ограждения высотой не более 1,0 м.;

- организацию открытых парковок на специально оборудованных площадках;

- устройство велосипедных дорожек;

-установку информационных (навигационных) указателей туристического назначения;

проведение на земельных участках, смежных с границей территории объектов культурного наследия, всех видов работ при наличии в составе проектной документации раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия.

2. Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1, участок 2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ - уч.1, уч. 2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, **запрещается:**

применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов; замусоривание территории;

капитальный ремонт, реконструкция и строительство объектов капитального строительства с нарушением требований, установленных для объектов капитального строительства в границах ЗРЗ (ЗРЗ-уч.1, уч. 2);

прокладка инженерных сетей (коммуникаций) наземным и надземным способом (за исключением электрических сетей и линий связи);

вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок;

изменение характера рельефа территории;

установка всех видов рекламных конструкций;

размещение опор базовых станций связи.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ-уч.1, уч. 2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, **разрешается:**

проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия, сохранение существующих градостроительных (планировочных, типологических) характеристик историко-градостроительной среды;

капитальный ремонт, реконструкция существующих и строительство новых объектов капитального строительства с учетом следующих требований:

- использование объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными правилами землепользования и застройки городского округа – города-герой Волгоград;

- реконструкция существующего 5-ти этажного объекта капитального строительства (многоквартирного жилого дома) по адресу: г. Волгоград, ул. Огарева, д.18, без увеличения его существующей высоты;

- строительство и реконструкция объектов капитального строительства высотой до 3-х надземных этажей и высотой не более 13,0 метров. Высота измеряется по вертикали от нижней отметки уровня земли на границе земли и отмотки объекта капитального строительства до верхней отметки парапета при плоском решении крыши или до верхней отметки конька скатной крыши. Устанавливаемое на крыше инженерное оборудование (антенны, дымоходы, вентиляция, лифтовые шахты и иное) при измерении высоты не учитывается;

- использование в наружной отделке фасадов следующих материалов: натуральный камень, штукатурка под покраску, облицовочный кирпич, облицовочные фасадные плиты, стекло, керамика (не допускается использование при отделке фасадов сайдинга, металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа, асбестоцементных листов), с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки в границах квартала);

организация архитектурной подсветки зданий, строений, сооружений, элементов благоустройства и озеленения;

снос объектов капитального строительства или их частей в порядке и на основании предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

капитальный ремонт и реконструкция существующих инженерных сетей (коммуникаций), прокладка новых инженерных сетей (коммуникаций) подземным способом (допускается прокладка электрических сетей и линий связи надземным способом);

капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов (дорог и внутриквартальных проездов);

благоустройство территории, включающее:

- проведение работ по озеленению: сохранение существующих деревьев и кустарников, а также их санация (вырубка аварийных деревьев, обрезка кроны), посадка новых деревьев с компактной кроной; разбивка газонов и цветников;

- установку малых архитектурных форм;

- создание комфортной среды для передвижения маломобильных групп населения;

- применение в покрытии пешеходной части дорог (тротуаров) натуральных материалов или имитирующих их (тротуарная плитка) с использованием следующих цветов: все оттенки серого и бежевых цветов;

- ремонт существующих ограждений (забор), а также установку по границам, разделяющим пешеходную и проезжую часть дорог, нового просматриваемого ограждения высотой не более 1,0 м.;

- организацию детских, спортивных площадок, а также площадок для отдыха;

- организацию открытых парковок на специально оборудованных площадках;

проведение на земельных участках, смежных с границей территории объектов культурного наследия, всех видов работ при наличии в составе проектной документации раздела об обеспечении сохранности объектов культурного наследия.

Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы, а также специальная, техническая и справочная литература.

– Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

– Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;

– Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 №353 (ред. от 19.04.2022) «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году»;

– Федеральный закон от 11.06.2021 №170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»

- Постановление Правительства Российской Федерации от 29.11.2021 №2082 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28.07.2020 № 1126»;
- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» от 30.07.2009 № 621;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) от 26.06.2022 г. № П/0292 (зарегистрированного Минюстом РФ № 70233 от 26.09.2022 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» (вступил в силу 1 марта 2023 г.);
- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.10.2020 № 936-ст.

Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев, представленные на государственную историко-культурную экспертизу материалы научно - проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20», разработанной в 2024 г., экспертная комиссия отмечает, что ее состав, содержание текстовых и графических материалов соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

На основании проведенных и указанных выше историко-культурных исследований, с учетом утвержденных границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, согласно приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 09 апреля 2024 г. № 29-н «Об утверждении границ и режимов использования территории объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на

территории городского округа город-герой Волгоград и Иловлинского района Волгоградской области», Приложение №1, а также с учетом утвержденных границ территорий и зон охран, установленных в отношении иных объектов культурного наследия, расположенных на смежной от него территории и указанных выше, настоящим Проектом предлагается установление границ зон охраны в отношении рассматриваемого Объекта в следующем их составе:

- **охранная зона (ОЗ);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка).**

В границу территории охранной зоны (ОЗ) вошли фрагменты территории общего пользования (улицы Огарева и Козловская), обеспечивающие основное визуальное восприятие Объекта.

В границу территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка) вошли земельные участки, сопряженные с утвержденной границей территории Объекта и необходимые для обеспечения сохранности Объекта в сложившемся его окружении.

Установление зоны охраняемого природного ландшафта в отношении рассматриваемого Объекта не предусматривается в виду отсутствия в его окружении ценного природного ландшафта.

Графическое описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения включает карты (схемы) с указанием границ зон охраны Объекта, текстовое и координатное их описание в местной системе координат (МСК 34 зона 1, метод определения координат характерных точек – «аналитический метод»); координатное описание границ зон охраны выполнено ООО «Кадастровый центр», имеющим соответствующую лицензию.

Иные объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, в предлагаемых границах зон охраны рассматриваемого Объекта, отсутствуют.

Особо охраняемые природные территории (ООПТ), в границах рассматриваемой территории, отсутствуют.

Экспертная комиссия, рассмотрев весь комплекс представленных материалов, отмечает, что предлагаемое установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, в составе: охранная зона (ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), (включает 2-а участка), а также особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон его охраны, не противоречат требованиям федерального законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, направлены на обеспечение сохранности Объекта в сложившемся историко-градостроительном его окружении, обоснованы и могут быть поддержаны.

Графическую часть научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20» эксперты считают достаточной.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, в составе:

- охранный зона (ОЗ);**
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка),**

а также особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон его охраны, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20», разработанной в 2024 году, соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке:

Границы территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20 в составе: охранный зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка), согласно приложению № 1 к заключению (Акту) государственной историко-культурной экспертизы, а также особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах указанных зон его охраны, отображенные в настоящем заключении (Акте) государственной историко-культурной экспертизы.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с приложениями и документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

К настоящему заключению прилагаются:

- 1. Приложение №1. Ситуационный план расположения зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой купеческий (Военная комендатура)", кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20; Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой купеческий (Военная комендатура)", кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20 на 4 л. с указанием характерных точек.*
- 2. Приложение №2. Ситуационная схема исследуемой территории; Схема локальных промеров Объекта; Историко-культурный опорный план; Ситуационный план землепользования с указанием границ современного землепользования; План кадастрового квартала 34:34:050036 (выкопировка из публичной кадастровой карты); Схема*

функционального зонирования с учётом генерального плана и правил землепользования и застройки города Волгограда; Схема бассейна визуального восприятия; Фотофиксация Объекта (архивная и текущая по состоянию на 2024 год). На 25 л.

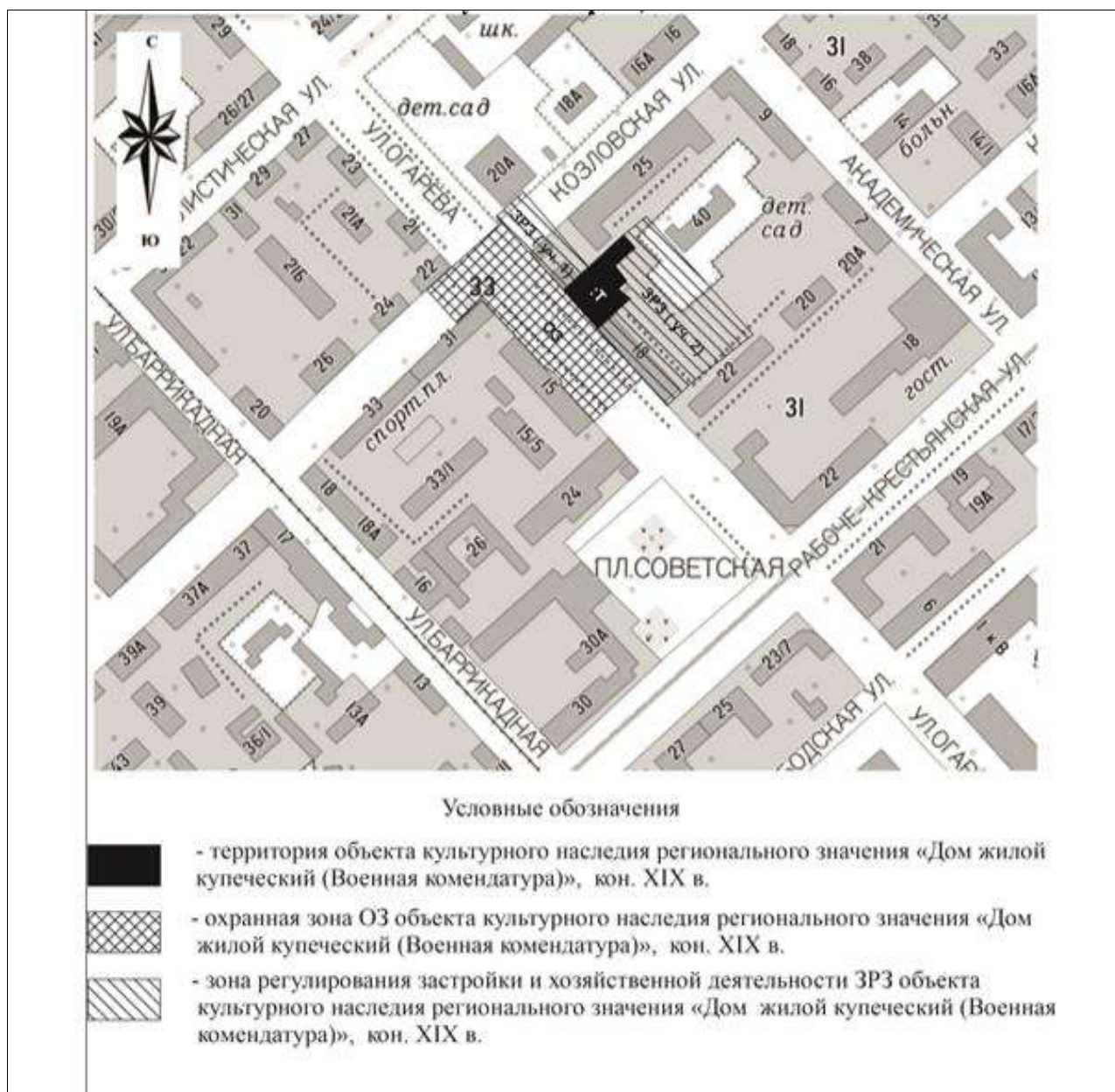
3. *Протокол №1 организационного заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, от 22 мая 2024 г.* на 3 л.
4. *Протокол №2 итогового заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, от 29 мая 2024 г.* на 2 л.

В соответствии с п. 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему экспертному заключению также прилагается научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20», разработанная в 2024 году.

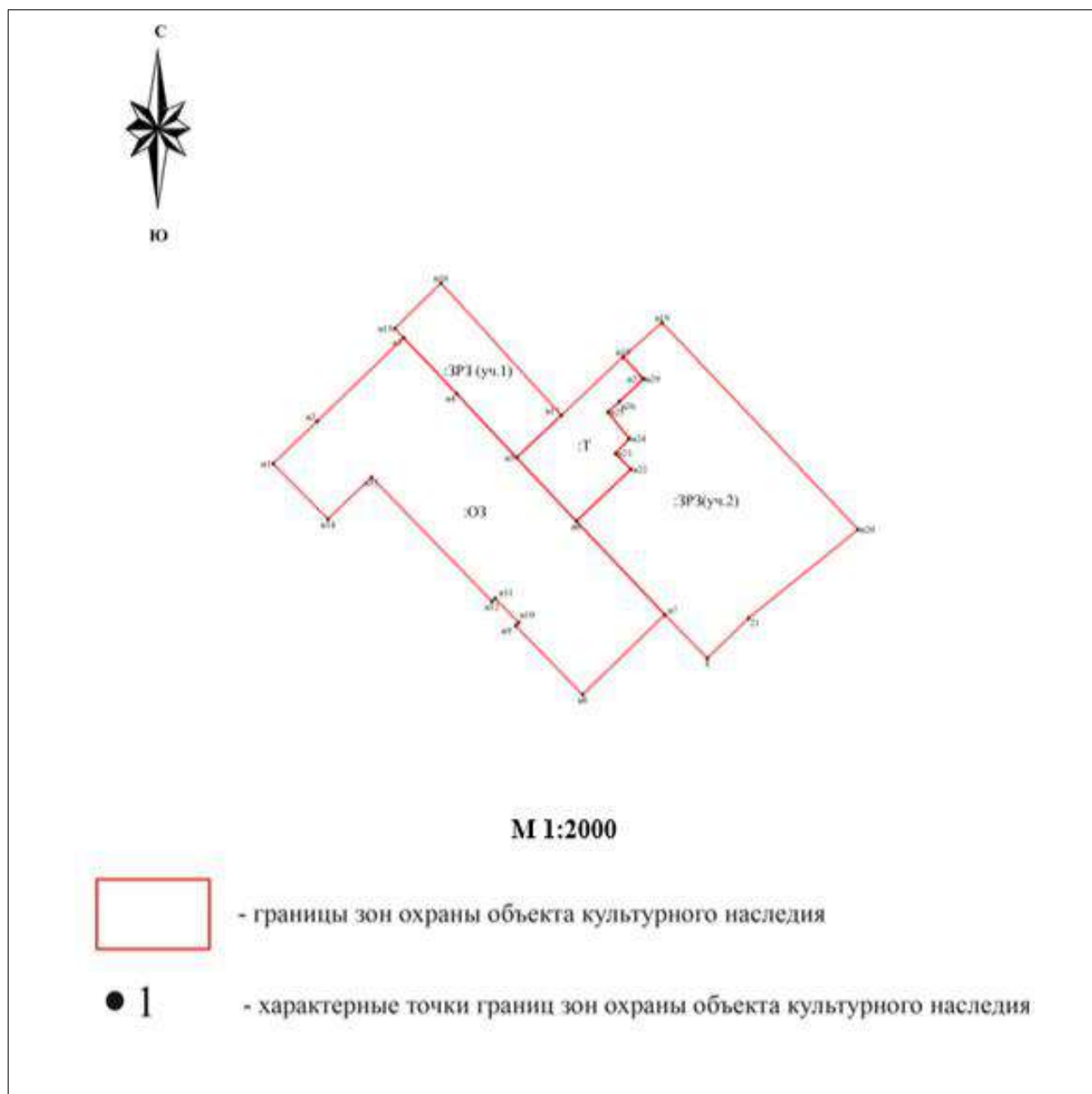
Председатель экспертной комиссии	О.Н. Авксентьева
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Н.П.Девятова
Член экспертной комиссии	Н.Н.Хафизова

Дата оформления заключения экспертизы – 29 мая 2024 года.

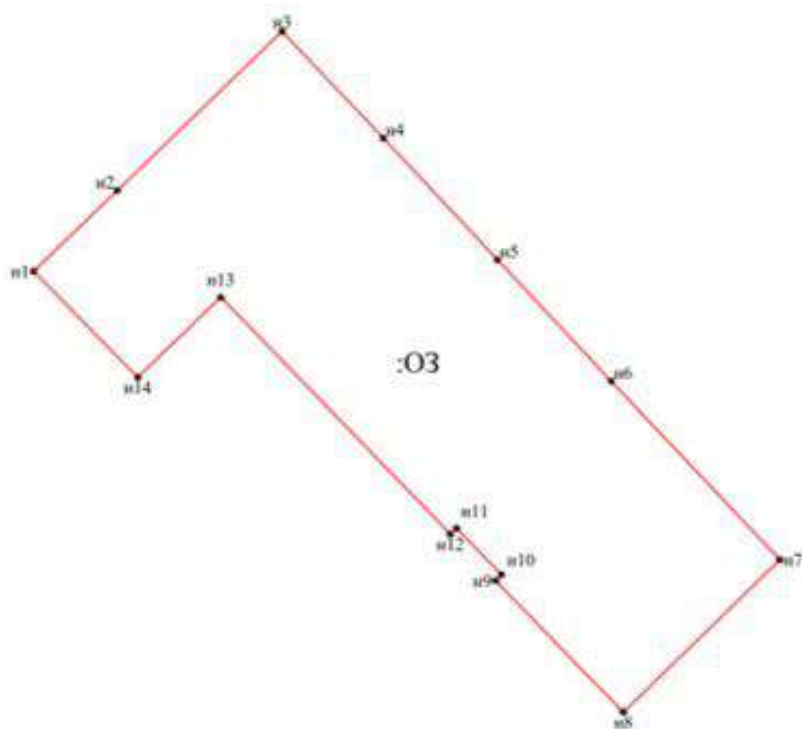
**Ситуационный план расположения зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения "Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX
в., расположенного по адресу: Волгоградская область,
г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20**



**Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
"Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по
адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20**



Охранная зона ОЗ



М 1:1000



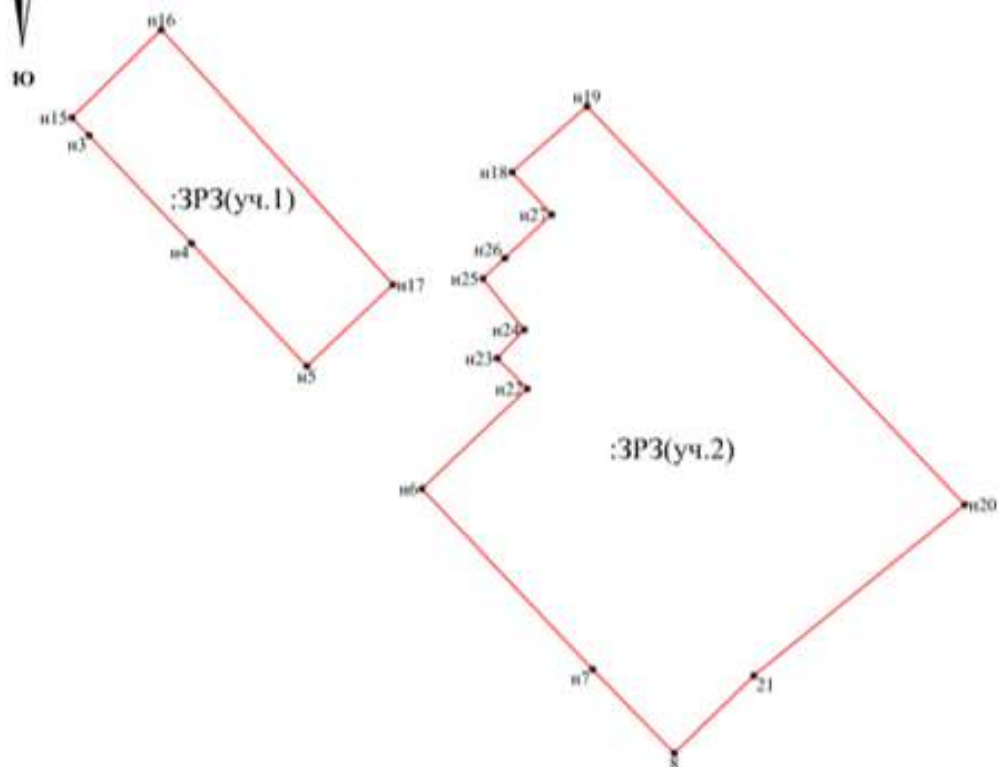
- границы зон охраны объекта культурного наследия



1

- характерные точки границ зон охраны объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (уч. 1, уч. 2)



М 1:1000



- границы зон охраны объекта культурного наследия



1

- характерные точки границ зон охраны объекта культурного наследия

Ситуационная схема исследуемой территории

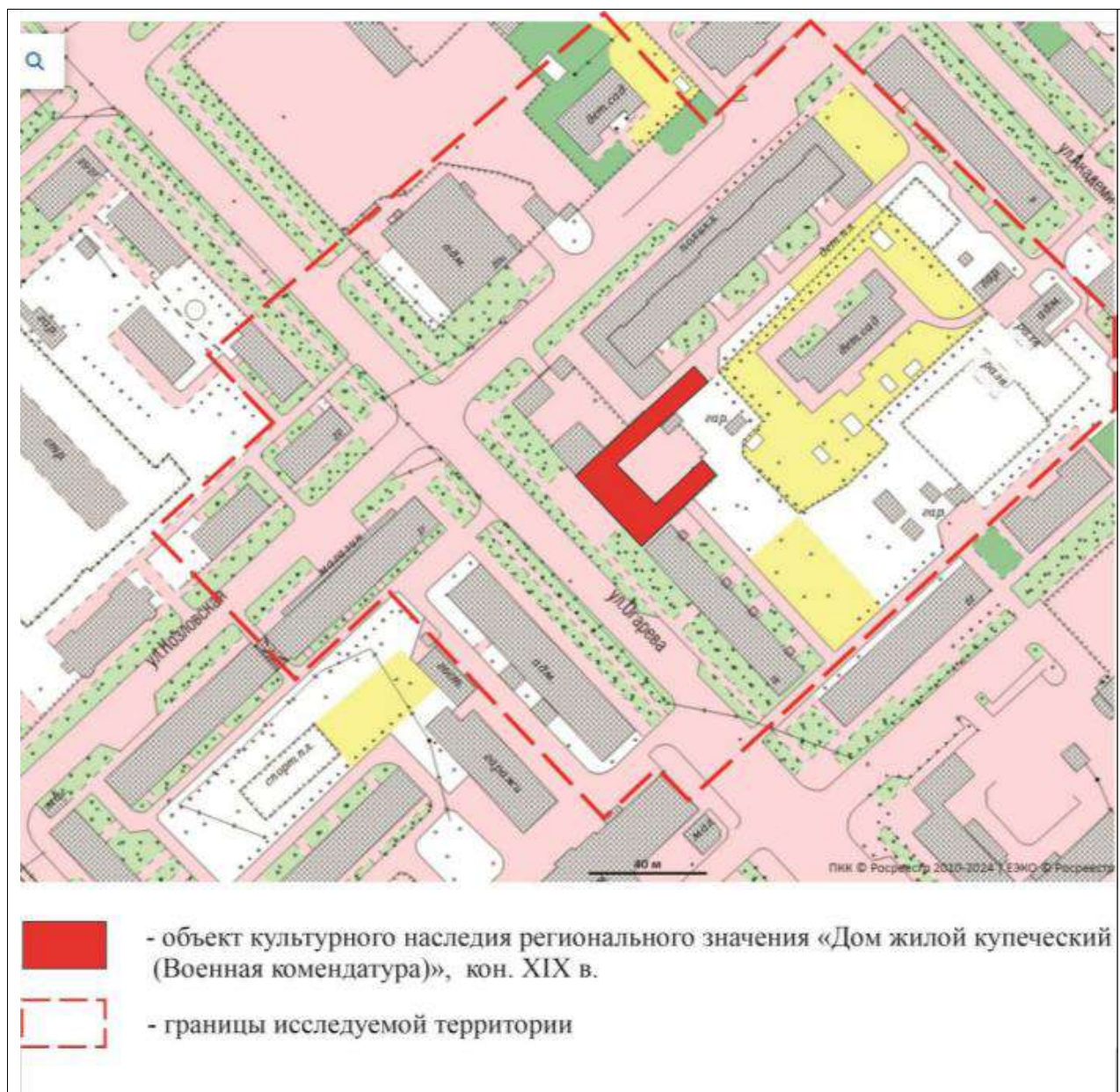
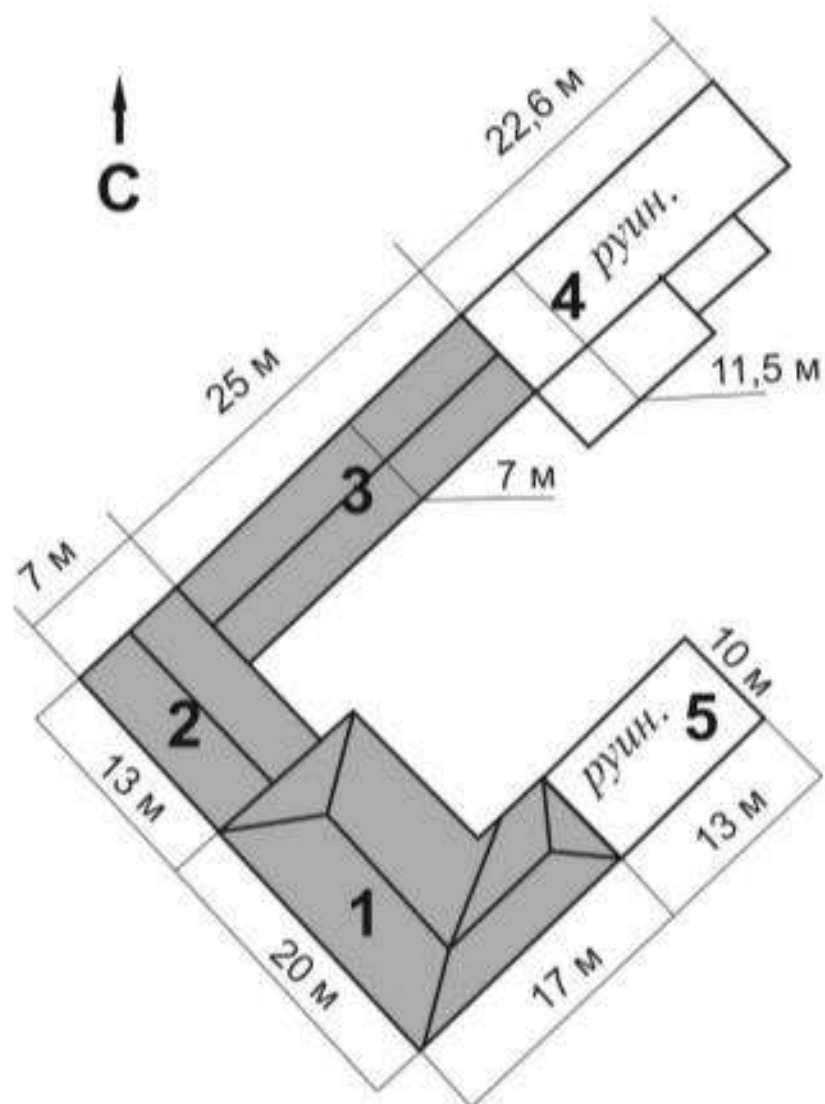


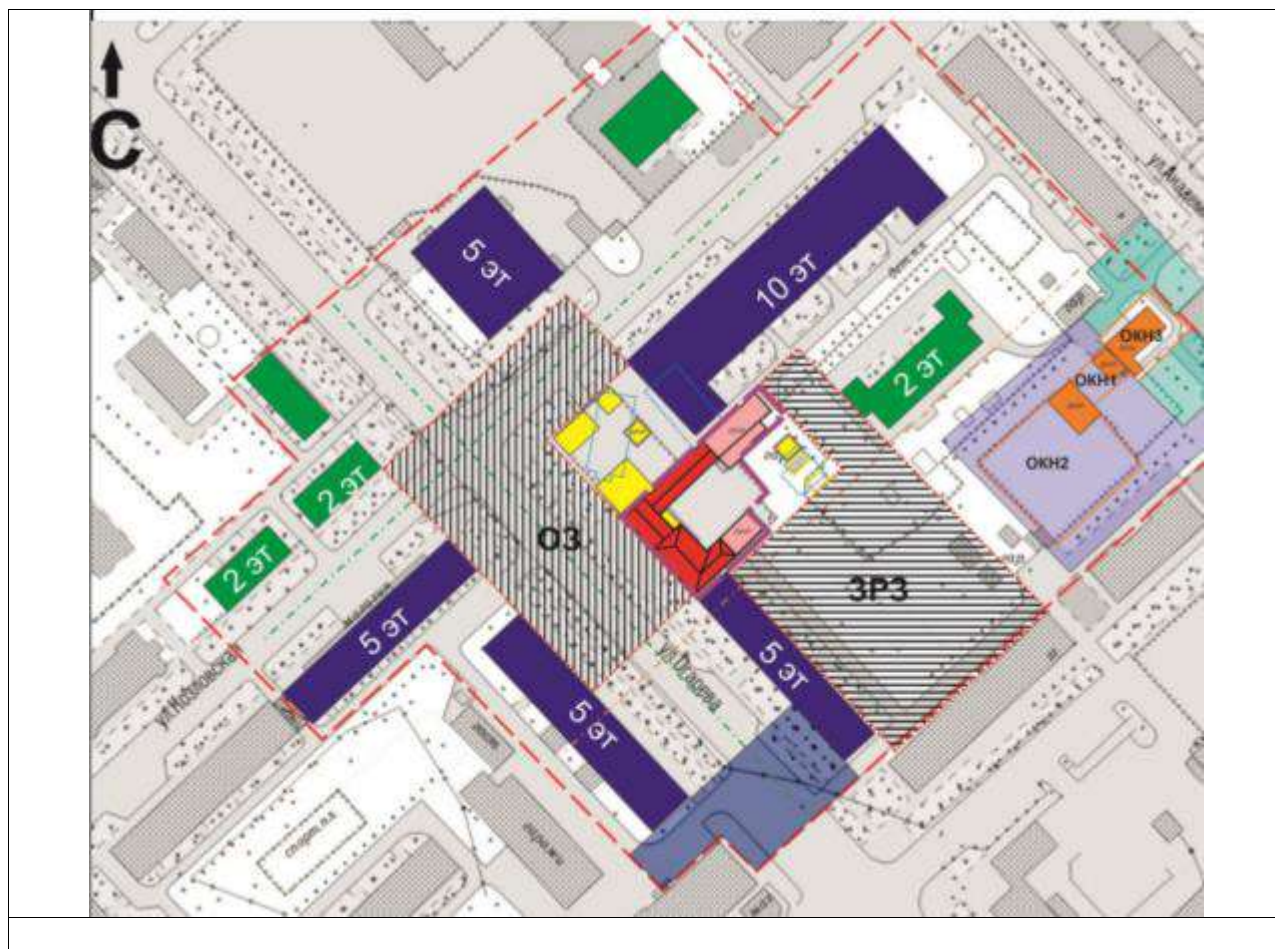
Схема локальных промеров Объекта



М 1:500

- 1) Жилой дом купца Амерханова
- 2) Флигель
- 3) Протяжённая хозяйственная постройка
- 4) Медресе
- 5) Хозяйственная постройка

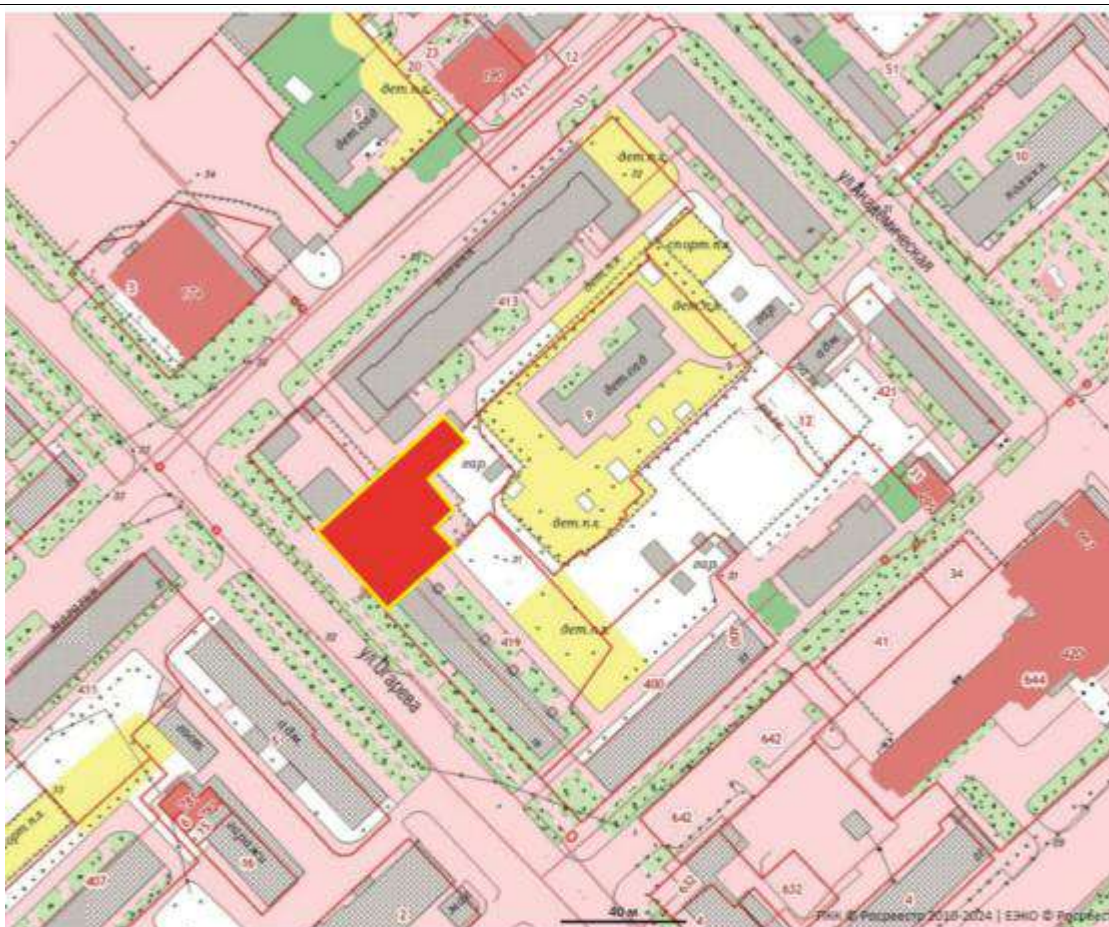
Историко-культурный опорный план



Условные обозначения

	- границы исследуемой территории
	- здания, составляющие предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
	- руинированные здания, составляющие предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
	- границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
	- действующая охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
	- действующая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
	- позднейшие пристройки и отдельные постройки на территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., не обладающие исторической ценностью.
	- позднейшие подземные объекты, обладающие надземной частью на территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в. (коллектор, подземный резервуар).
	- позднейшие вспомогательные объекты на территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
	- утраченные в 40-е годы XX века здания, входившие в застройку участка мечети и городской усадьбы купца Амерханова.
	- ценная историческая застройка конца XIX - начала XX веков - здания, объекты культурного наследия.
	- границы территории объектов культурного наследия: ОКН1 - «Жилой дом извозчика Гончарова (Жилой дом)» ОКН2 - «Дом жилой (База военторга)», кон. XIX в. ОКН3 - «Дом жилой», нач. XX в.
	- охранная зона объекта культурного наследия «Дом жилой», нач. XX в.
	- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Дом жилой», нач. XX в.
	- охранная зона объекта культурного наследия «Здание бывшего совнархоза», 60-е годы XX в..
	- нейтральная застройка 1950-70х годов.
	- дисгармоничная застройка 1960-90х годов.
	- сохранившаяся трассировка улиц Огарева (Елецкой) и Козловской.
	- утраченная трассировка улицы Клинской.
	- руинированные объекты.

Ситуационный план землепользования с указанием границ современного землепользования



Условные обозначения

- границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
- границы сформированных земельных участков.

План кадастрового квартала 34:34:050036 (выкопировка из публичной кадастровой карты)

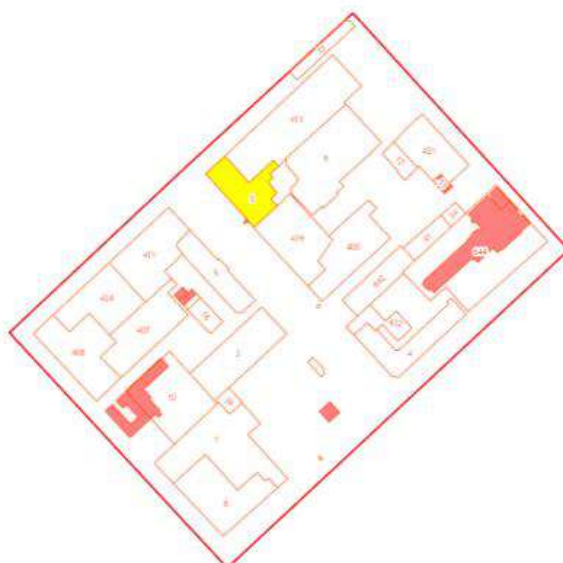
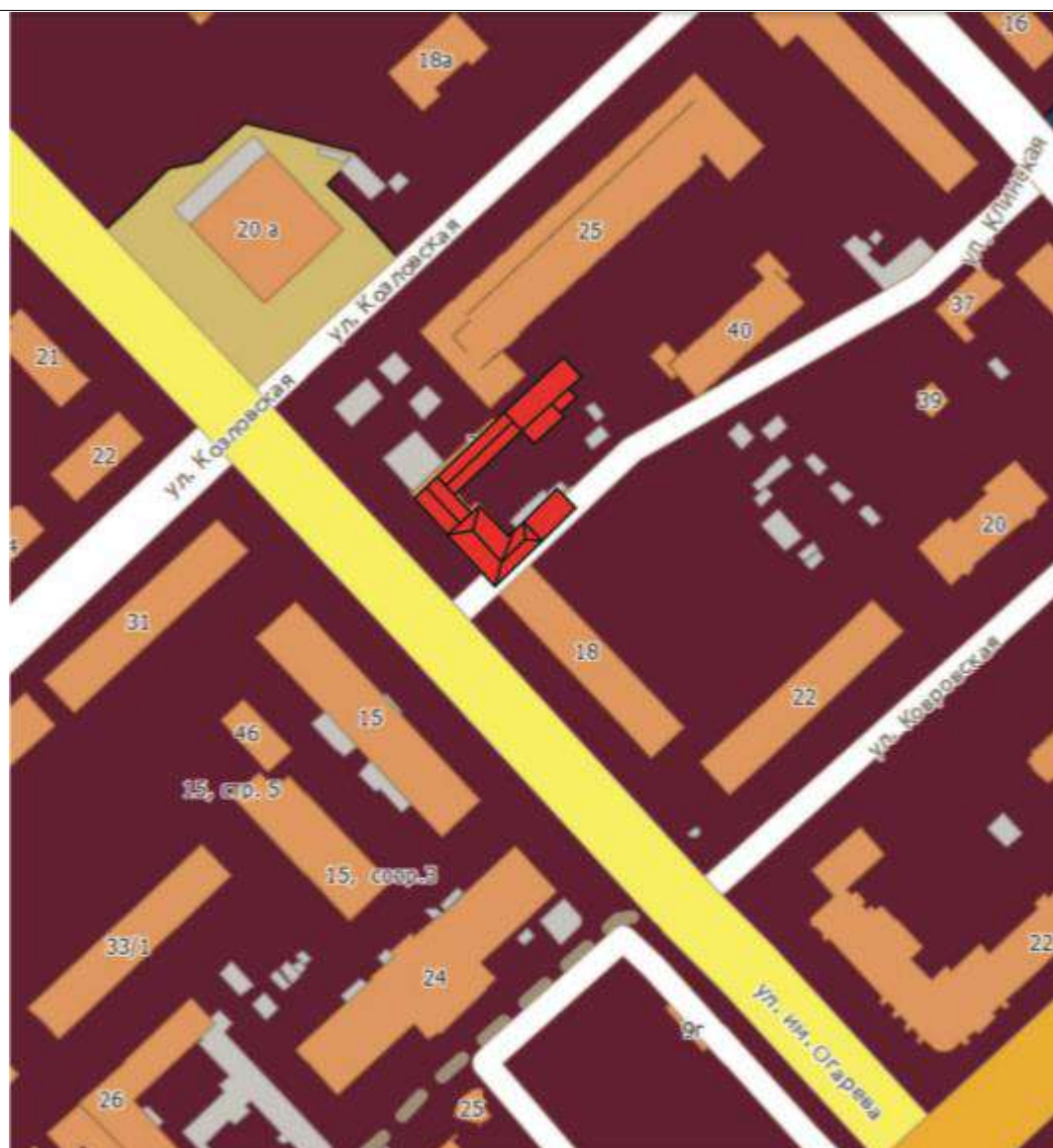


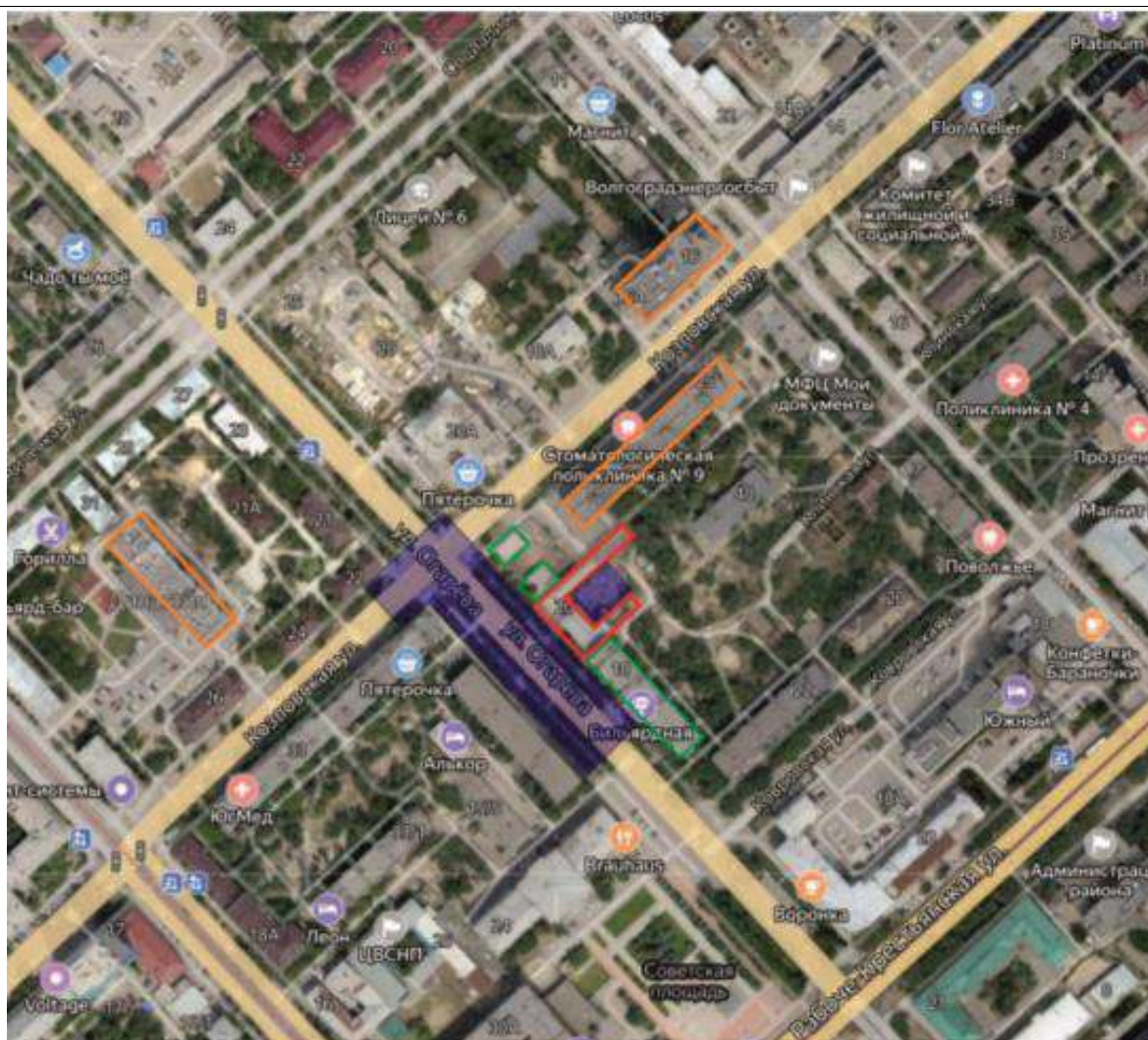
Схема функционального зонирования с учётом генерального плана и правил землепользования и застройки города Волгограда



Условные обозначения

- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
- Зона объектов общественно-делового и жилого назначения на территории исторического центра Волгограда
- Зона объектов коммунальной и транспортной инфраструктур IV и V классов опасности

Схема бассейна визуального восприятия



Условные обозначения

- объект культурного наследия регионального значения
«Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.
- границы сформированных земельных участков.
- визуально диссонирующие высотные доминанты.
- позднейшая застройка, композиционно влияющая на объект.

Фотофиксация Объекта (архивная и текущая по состоянию на 2024 год)

Архивная фотофиксация



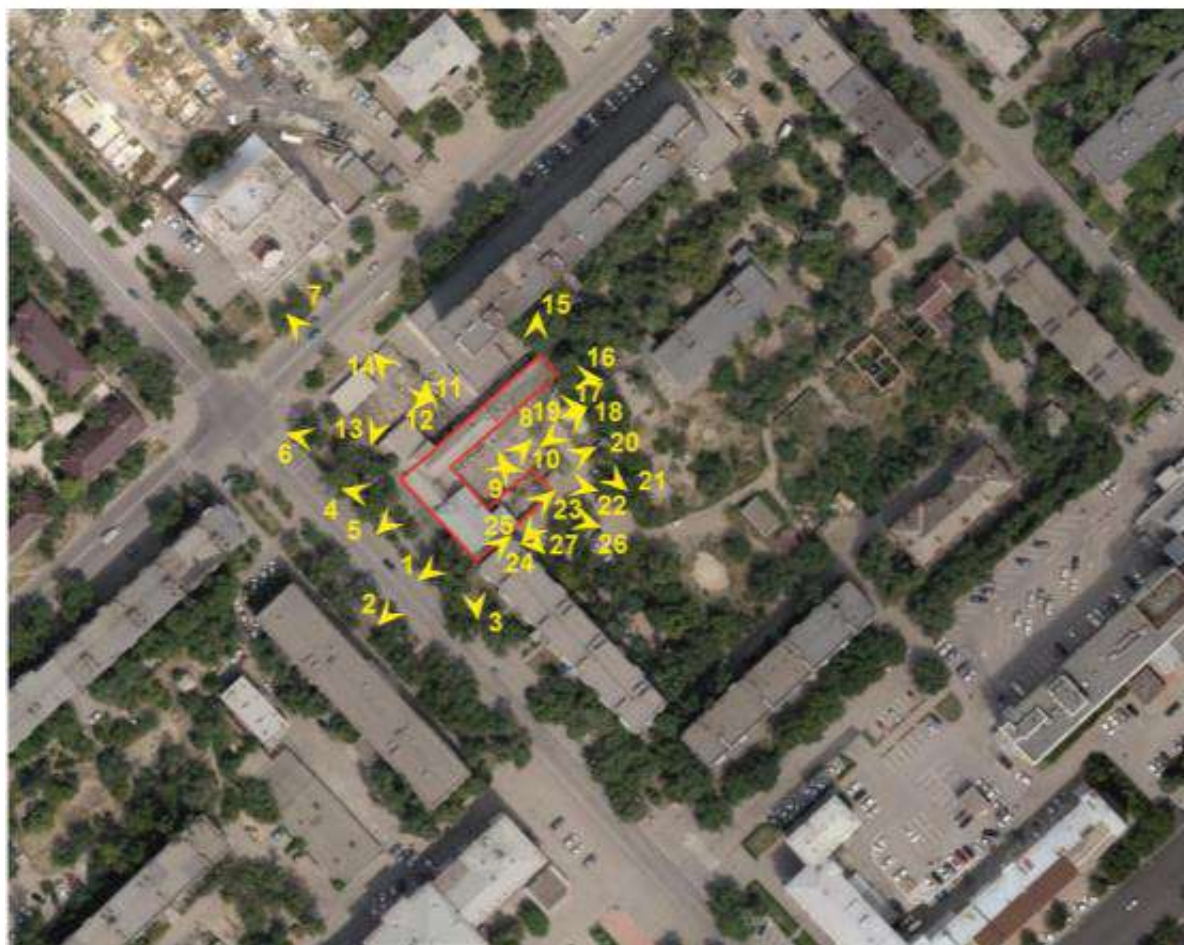
Царицынская мечеть. Справа виден исследуемый объект. Фото нач. XX века.



Исследуемый объект культурного наследия «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в. 1990 г.

*Текущая фотофиксация Объекта и его сложившегося окружения
(по состоянию на 2024 год)*

Схема фотофиксации



Условные обозначения



- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в.

1- 27 - номера фотографий



- направление раскрытия фотофиксации

Натурная фотофиксация.



Фото 1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в. Дом купца Амерханова со стороны улицы Огарёва. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 2. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны улицы Огарёва. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 3. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны улицы Огарёва. Дата съёмки: 28 февраля 2024 г.



Фото 4. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в. Дом купца Амерханова со стороны улицы Огарёва. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 5. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в. Флигель со стороны улицы Огарёва. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 6. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны улицы Огарёва. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 7. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны улицы Огарёва. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 8. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Дом купца Амерханова и хоз. постройки со стороны внутреннего двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 9. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Руннированная хозпостройка со стороны внутреннего двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 10. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Протяженная хозпостройка со стороны внутреннего двора.
Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 11. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Северо-западная часть участка. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 12. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Северо-западная часть участка. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 13. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Северо-западная часть участка. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 14. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Северо-западная часть участка. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 15. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Медресе со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 16. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Медресе со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 17. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 18. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 19. Вид на восточную часть участка, со стороны двора. Оголовок подземного резервуара.
Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 20. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 21. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Медресе со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 22. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 23. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий [военная комендатура]», XIX в., со стороны двора, вдоль трассировки бывш. ул. Клинской. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 24. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 25. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 26. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., со стороны двора. Дата съемки: 28 февраля 2024 г.



Фото 27. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (военная комендатура)», XIX в., Восточная часть участка со стороны двора.
Дата съемки: 28 февраля 2024 г.

ПРОТОКОЛ №1
организационного заседания экспертной комиссии,
проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта зон
охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой
купеческий (Военная комендатура)", кон. XIX в., расположенного по адресу:
Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20

г. Казань, г. Ижевск

22 мая 2024 г.

Совещались (по дистанционной связи):

**Авксентьева
Ольга Николаевна**

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, специальность «Архитектура», Институт государственного и муниципального управления, специальность менеджер государственного и муниципального управления. Стаж работы по профильной деятельности - 35 лет. Место работы и должность – нет. Член Научно-методического совета по культурному наследию при Комитете Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2023 №2121.

**Девятова Нина
Павловна**

Образование высшее, Удмуртский государственный университет, специальность «История». Стаж работы по профильной деятельности - 42 года. Место работы и должность – нет. Член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 20.07.2023 №2176.

**Хафизова
Наиля Наилевна**

Образование: высшее, Казанский государственный архитектурно-строительный университет, специальность «Архитектура» (архитектор-реставратор, архитектор третьей категории - приказ МК РФ от 30.11.2021 №1987). Стаж работы по профильной деятельности – 16 лет. Место работы и должность – главный архитектор проекта, Казанский федеральный университет. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.03.2023 № 679.

Повестка дня:

1. Утверждение состава Экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

1. Об утверждении состава Экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав Экспертной комиссии: **Авксентьева Ольга Николаевна; Девятова Нина Павловна; Хафизова Наиля Наилевна.**

2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря был поставлен на голосование. Решение было принято единогласно.

Решили:

Избрать председателем Экспертной комиссии: **Авксентьеву Ольгу Николаевну;**
Избрать ответственным секретарём Экспертной комиссии: **Девятову Нину Павловну.**

3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.

О.Н.Авксентьева уведомила членов экспертной комиссии о полученной от заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20», разработанной в 2024 году.

Решили:

3.1. Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

3.1.1. Члены комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение.

3.1.2. Председатель Экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта экспертизы.

3.1.3. Протоколы подписываются всеми членами комиссии.

3.1.4. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

3.1.5. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и 31 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, другими федеральными нормативными актами, а также вышеуказанным Порядком.

4. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

4.1. Запрашивать у заказчика дополнительные материалы по мере возникновения потребности в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

О.Н.Авксентьева

Ответственный секретарь комиссии

Н.П. Девятова

Член экспертной комиссии

Н.Н.Хафизова

ПРОТОКОЛ №2
итогового заседания экспертной комиссии,
проводящей государственную историко-культурную экспертизу проектов зон
охраны объектов культурного наследия регионального значения "Дом жилой
купеческий (Военная комендатура)", кон. XIX в., расположенного по адресу:
Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20

г. Казань, г. Ижевск

29 мая 2024 г.

Совещались (по дистанционной связи):

Председатель экспертной комиссии:

Авксентьева

Ольга Николаевна

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, специальность «Архитектура», Институт государственного и муниципального управления, специальность менеджер государственного и муниципального управления. Стаж работы по профильной деятельности - 35 лет. Место работы и должность – нет. Член Научно-методического совета по культурному наследию при Комитете Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2023 №2121

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Девятова Нина

Павловна

Образование высшее, Удмуртский государственный университет, специальность «История». Стаж работы по профильной деятельности - 42 года. Место работы и должность – нет. Член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 20.07.2023 №2176

Член экспертной комиссии:

Хафизова

Наиля Наилевна

Образование: высшее, Казанский государственный архитектурно-строительный университет, специальность «Архитектура» (архитектор-реставратор, архитектор третьей категории - приказ МК РФ от 30.11.2021 №1987). Стаж работы по профильной деятельности – 16 лет. Место работы и должность – главный архитектор проекта, Казанский федеральный университет. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.03.2023 № 679.

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии и подписание заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы (Авксентьева О.Н., Девятова Н.П., Хафизова Н.Н.).

2. Принятия решения о передаче актов государственной историко-культурной экспертизе заказчика.

Слушали: Авксентьеву О.Н., Девятову Н.П., Хафизову Н.Н.

Решили:

1. **Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20, в составе:**

- **охранная зона (ОЗ);**

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка),**

а также особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон его охраны, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой купеческий (Военная комендатура)», кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Огарева, 20», разработанной в 2024 году, соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуются к утверждению в установленном законом порядке.

Решение принято единогласно.

2. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

О.Н. Авксентьева

Ответственный секретарь комиссии

Н.П. Девятова

Член экспертной комиссии

Н.Н. Хафизова